

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
OFICINA DEL COMISIONADO DE SEGUROS
Apartado 11217 - Est. Fdez. Juncos
Santurce, Puerto Rico 00910

Carta Circular Núm. LI-8-407-67
4 de agosto de 1967

A LOS BANCOS, ASOCIACIONES DE PRESTAMO Y AHORRO
Y TODAS LAS ENTIDADES FINANCIERAS DE HOGARES
EN PUERTO RICO

El Artículo 27.160(4) del Código de Seguros de Puerto Rico fue enmendado recientemente a los efectos de prohibir a cualquier persona que exija una cubierta de seguro contra riesgos sobre una propiedad que no esté sujeta a tales peligros o riesgos por considerarse ésta indestructible con respecto a los mismos, o porque los mismos sean inexistentes en Puerto Rico.

El conocimiento en la materia de seguros con que contamos y el que hemos derivado de la cuidadosa investigación realizada sobre el seguro de cubierta extendida, nos ha llevado a la conclusión de que exigir el pago de la misma a todos los ciudadanos, conllevaría a la reducción de todas y cada una de las propiedades a un mismo nivel general de exposición a pérdidas por todos y cada uno de los nueve peligros que se incluyen en dicha cobertura de seguros. Este resultado no es deseable, ya que no está basado en el análisis científico que caracteriza las ciencias actuariales.

Veamos, por ejemplo, cómo la gran diversidad de condiciones topográficas, climatológicas, estructurales, etc., en que se encuentra cada uno de los hogares, no amerita que se exijan para todos los siguientes riesgos de la cubierta extendida:

I Huracán

Aquellas residencias construidas de hormigón, con muy pocas excepciones (viviendas que unos años atrás se construían con techos de una combinación de asbesto, durotex u otros materiales similares) no están expuestas a pérdida total por huracán. El máximo de riesgo por huracán es de 50%. Por tanto, cualquier cubierta que se exija que exceda de este por ciento, violaría lo dispuesto en el citado artículo.

II Naves Aéreas

De igual forma, es inexistente el riesgo de naves aéreas en aquellas casas que no se encuentran en la ruta de naves aéreas, o por donde éstas no pasan.

III Explosión

En residencias donde no esté instalado un calentador o donde el mismo esté situado fuera de la misma, naturalmente no se puede exigir cubierta contra este riesgo.

IV Motín; Motín Huelgario

La densidad poblacional y la localización de las residencias en zonas residenciales o rurales, eliminan la presencia de riesgo de este tipo en todas las residencias que se encuentren en estas condiciones.

Es importantísimo añadir, además, que la preocupación de un acreedor hipotecario en particular no va más allá de la probabilidad de que se sufra un daño tan sustancial que ponga en peligro el balance del préstamo. Es claro, que pérdidas menores o insignificantes a la propiedad no pondrían jamás en peligro dicho balance de préstamo, que es de naturaleza decreciente, ya que todas las hipotecas son de amortización mensual. Si a esto añadimos el incremento en valor de la propiedad por las mejoras que se acostumbra añadir a las viviendas en Puerto Rico, apenas las mismas se han construido y a las cuales se extienden los gravámenes hipotecarios, es claro, que el balance adeudado cada vez viene a constituir una proporción menor del valor total de la propiedad.

Esta oficina, en virtud del poder regulador del negocio de seguros que le ha concedido el Código de Seguros de Puerto Rico y de todas las transacciones envueltas en el mismo, solicita de ustedes que tomen en consideración todo lo anteriormente expresado, a los fines de que los seguros relacionados con los financiamientos de hogares, se hagan en estricto cumplimiento con la ley y no se exija el aseguramiento de ningún riesgo al cual la propiedad no está expuesta.

Cordialmente,


Jorge Soto García
Comisionado de Seguros